

# STUDIO LEGALE TRIBUTARIO VILLANI

An isometric illustration featuring a house with a red roof and blue walls, a smartphone displaying a 'Family budget' app with a bar chart showing values like 70, 3.5, 2, 1.5, and 0.5, a car, a calculator, a shopping bag, a document, and some money (bills and coins).

**GLI “ALLOGGI SOCIALI” dell’Agenzia Regionale  
per La Casa e L’abitare – c.d. ARCA - SONO  
ESENTI DAL PAGAMENTO DELL’IMU.**

*di Maurizio Villani e Federica Attanasi*

**GLI “ALLOGGI SOCIALI” dell’Agenzia  
Regionale per La Casa e L’abitare - c.d.  
ARCA - SONO ESENTI DAL PAGAMENTO  
DELL’IMU.**

- 1.** Considerazioni introduttive
- 2.** Riferimenti normativi
- 3.** Decreto ministeriale 22 aprile 2008
- 4.** Pronunce giurisprudenziali di legittimità e di merito
- 5.** Question Time del Mef del 16 gennaio 2020 e  
Circolare del Mef n.1 del 18 Marzo 2020
- 6.** Osservazioni conclusive

# 1 Considerazioni introduttive

**I**l presente articolo, attraverso una ricognizione normativa in tema di IMU e una disamina dei più recenti approdi giurisprudenziali, si pone l'obiettivo di valutare **se gli alloggi di proprietà dell'Agenzia Regionale per La Casa e L'abitare – c.d. ARCA - possano beneficiare dell'esenzione Imu, ai sensi dell'articolo 13, co. 2, lett. b), del DL n. 201/2011** (così come modificato dall'allegato alla legge di conversione L. 22.12.2011, n. 214, con decorrenza dal 01.01.2012).

In tal senso, occorre preliminarmente chiarire che l'ARCA - già I.A.C.P. - è un ente di diritto pubblico non economico, strumentale della Regione Puglia, che opera nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica senza fini di lucro e allo scopo di costruire e/o destinare **“alloggi”** o c.d. **“alloggi sociali”** (aventi le caratteristiche indicate dal Decreto Ministeriale 22 aprile 2008) alle fasce più deboli.

Ebbene, è proprio **la differenziazione e l'individuazione delle due tipologie di immobili (alloggi semplici o alloggi sociali)** a rappresentare il punto cruciale del presente elaborato, posto che nel caso di locazione di semplici alloggi è prevista la sola detrazione Imu di € 200,00 di cui all'art. 13, co. 10 del D.L. 201/2011, mentre nelle ipotesi di locazione di alloggi c.d. sociali - individuati dal Decreto ministeriale 22 aprile 2008 - è specificamente prevista la totale esenzione del pagamento dell'Imu, ex art. 13, co. 2, lett. b), del D.L. 201/2011.

## 2 Riferimenti normativi

Tanto premesso, al fine di trattare compiutamente la questione giuridica sottesa al caso in esame, occorre rilevare che il predetto **art. 13 del D.L. n. 201/2011** (così come modificato dall'allegato alla legge di conversione L. 22.12.2011, n. 214 con decorrenza dal 01.01.2012) **in tema di esenzione e detrazione per gli immobili degli ex Iacp, oggi ARCA, prevede:**

- da un lato, **ai sensi dell'art. 13, D.L. n. 201/2011, co.2, lett. b), l'esenzione dal pagamento dell'Imu** per i fabbricati di civile abitazione **“destinati ad alloggi sociali” come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008;**
- dall'altro, ai sensi dell'**art. 13, D.L. n. 201/2011, co. 10, una detrazione di € 200,00** per i semplici **“alloggi”** regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (Iacp) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

In sostanza, a rilevare è la concreta diversità di destinazione dei vari immobili (alloggi sociali o alloggi semplici), la quale può certamente ritenersi una differenza di non poco conto, se si considera che, essendo l'IMU un'imposta reale che colpisce il bene, è necessario avere sempre ben presente il **requisito oggettivo** dell'imposta, cosicché se si ritiene che per il bene “abitazione principale” vi sia la necessità di applicare l'esenzione e che nel concetto di abitazione principale vanno ricompresi anche gli immobili di proprietà dell'ARCA destinati esclusivamente ad alloggi sociali, detta esenzione si dovrà applicare anche a questi ultimi immobili, rispondendo [anch'essi] alla medesima finalità pubblica.

# 3 Decreto ministeriale 22 aprile 2008

Alla luce delle osservazioni sin qui svolte, **per cercare di valutare se gli immobili di proprietà dell'ARCA destinati alla locazione possano essere esenti dal pagamento dell'IMU ai sensi dell'art. 13 cit., co.2, lett. b) del D.L. 201/2011**, è necessario enucleare le caratteristiche peculiari degli alloggi sociali così come imprescindibilmente indicate dal **Ministero delle infrastrutture con il Decreto 22** aprile 2008 (in Gazzetta Ufficiale Repubblica Italiana del 24 giugno 2008, n. 146).

Orbene, la definizione di alloggio sociale è rinvenibile nell'art. 1 del D.M. in oggetto, ai sensi del quale:

*“2. È definito “alloggio sociale” l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.*

*3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche “quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico” destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.*

*4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l’offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all’accesso alla proprietà della casa, perseguendo l’integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.*

*5. L’alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.”*

Successivamente, l'art.2 del citato D.M. ne fissa le **caratteristiche e i requisiti**.

In sostanza, al fine di dimostrare il puntuale ed effettivo riscontro di tutti gli aspetti fondamentali richiamati all'interno della definizione di alloggio sociale, e per usufruire dell'esenzione IMU **di cui all'art. 13 cit., co.2, lett. b)** cit., è necessario procedere all'analisi di ogni singolo aspetto saliente richiamato dal DM 22 aprile 2008, ovvero:

- **l'uso residenziale dell'unità immobiliare;**
- **la locazione permanente;**
- **il ricorrere della funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale e la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato;**
- **il fatto che si tratti di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico- destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.**

## 4 **Pronunce giurisprudenziali di legittimità e di merito**

Individuata la normativa di riferimento, nonché il Decreto Ministeriale 2008 a cui il legislatore ha fatto espresso rinvio ai fini della individuazione dell'esenzione IMU per gli alloggi sociali locati dagli ex IACP, si ritiene altresì opportuno ripercorrere l'evoluzione giurisprudenziale e le conclusioni a cui è giunta dapprima la Corte Costituzionale con l'Ordinanza, 18 luglio 2011, n. 214 e, successivamente, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la celeberrima sentenza 26 novembre 2008 n. 28160, a cui hanno fatto seguito svariate pronunce dei giudici di legittimità e di merito.

**Orbene, la Corte Costituzionale, in tema di determinazione dell'aliquota Ici, con l'Ordinanza n. 214/2011 (Giudice relatore Franco Gallo), per la prima volta ha affrontato in maniera globale e unitaria il tema relativo al trattamento fiscale delle unità immobiliari di proprietà degli Istituti Autonomi per le Case Popolari destinate ad abitazione principale.** In quest'ottica, la Consulta, dopo aver compiutamente ripercorso l'evoluzione normativa, ha chiarito che già l'art. 1 del D.L. n. 93/2008, ha escluso dall'ICI sia l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale che gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, assimilando le due categorie di beni proprio in ragione del requisito oggettivo e della comune destinazione ad abitazione principale.

In sostanza, la Corte Costituzionale, ha inteso porre in rilievo che **nel periodo compreso tra il 2008 e il 31/12/2011, il Legislatore ha disposto l'equiparazione del trattamento fiscale tra IACP e persone fisiche soggetti passivi, prevedendo, si ripete, con il D.L. n. 93/2008, l'esenzione dall'ICI sia per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale che per gli IACP, con la conseguenza che**

*“una disciplina differenziata di tali ipotesi non è irragionevole e che l'equiparazione del trattamento fiscale tra IACP e persone fisiche soggetti passivi d'imposta auspicata dal rimettente potrebbe derivare esclusivamente da una scelta discrezionale del legislatore (il quale, infatti, a decorrere dall'anno 2008, con il decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, recante «Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie», convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, ha concesso l'esenzione dall'ICI sia alle persone fisiche soggetti d'imposta per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale sia agli IACP).”*

Ebbene, proprio questa ratio si rinviene oggi nella scelta del Legislatore di concentrarsi sul presupposto oggettivo e, dunque, sulla **natura degli alloggi** assegnati in locazione dagli IACP, oggetto:

- di specifica **esenzione** qualora siano identificabili quali alloggi sociali, come da D.M. 22 aprile 2008 (ex art. 13 cit., co.2, lett. b);
- o di **detrazione**, laddove, siano dei meri alloggi (ex art. 13 cit., co. 10).

Venendo ora alla sentenza della **Corte di Cassazione a Sezioni Unite, 26 novembre 2008 n. 28160** (a cui hanno fatto seguito svariate pronunce dei giudici di legittimità), si rileva che il Supremo Collegio, ha sì rigettato il ricorso proposto da un Istituto Autonomo Case Popolari, sulla scorta del fatto che in tema di ICI, non spetta agli immobili degli IACP l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i), d.lgs. n. 504/1992 e che, invece, gli immobili medesimi possono beneficiare della riduzione di imposta, prevista dall'art. 8, comma 4, del medesimo decreto; ma, al contempo, ha chiarito che per effetto, poi, della disposizione di cui all'**art. 1 comma 3, D.L. n. 93/2008, gli immobili degli enti citati, per i tributi maturati a partire dal 1° gennaio 2008, hanno potuto godere della totale esenzione dall'imposta comunale in esame**, rilevando così, nuovamente, come l'intervento chiarificatore del Legislatore del 2008 abbia fugato ogni dubbio ponendo l'accento prevalentemente sul requisito oggettivo (e non su quello soggettivo) dell'imposta e prevenendo l'esclusione dal pagamento del tributo.

Precisamente, il Supremo Consesso, in tema di esenzione ICI degli immobili degli ex IACP, ha chiarito che:

*“Comunque risolutiva in proposito è l'innovazione legislativa introdotta con il Decreto Legge n. 93 del 2008 convertito con modificazioni con Legge n. 126 del 2008 a norma del cui articolo 1, comma 1, “a decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'imposta comunale sugli immobili di cui al Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo”. Il comma 3, del medesimo articolo dispone che “l'esenzione si applica altresì nei casi previsti dal Decreto Legislativo n. 504 del 1992, articolo 6, comma 3 bis, e dall'articolo 8, comma 4, e successive modificazioni; sono conseguentemente abrogati il citato Decreto Legislativo n. 504 del 1992 articolo 6 comma 4, ed l'articolo 8, commi 2 bis e 2 ter”. Il chiaro carattere innovativo della norma – la quale, sulla base di una “logica” (che non è quella della strumentalità dell'immobile all'esercizio nel medesimo di una determinata attività da parte dell'ente, e che è, quindi) diversa da quella sottesa all'esenzione riconosciuta dal Decreto Legislativo n. 504 del 1992*



*articolo 7 comma 1, lettera i), esclude dall'imposta gli immobili IACP con decorrenza 1 gennaio 2008 -, comprova che tali immobili non godevano di alcuna esenzione nel previgente regime del Decreto Legislativo n. 504 del 1992 ma solo di una riduzione di imposta riconosciuta in ragione del valore sociale dell'attività svolta da tali enti, che, per insindacabile scelta del legislatore, "attutiva" il rilievo dell'economicità della gestione".*

Ciò posto, come chiarito dalle Sezioni Unite, **l'intervento innovativo operato con il D.L. 93/2008, ha determinato un rivoluzionario cambio di rotta rispetto al passato con la conseguente adesione ad una "logica diversa" rispetto a quella sottesa all'esenzione riconosciuta dall'art. 7, D.Lgs 546/92** (strutturato sul requisito soggettivo dell'imposta e sulla strumentalità dell'immobile all'esercizio nel medesimo di una determinata attività da parte dell'ente), **che nel caso degli ex IACP non sembra più rilevare, a beneficio, invece, dell'individuazione del requisito oggettivo da intendersi quale concetto di "Alloggio Sociale", così come chiarito dal D.L. 93/2008, art. 1, co. 3 – che a sua volta richiama l'art. 8, co. 4 del D.L. 546/92 – e confermato, da ultimo, dal D.L. 201/2011, art. 13, co.2, lett. b).**

Ciò stabilito, è agevole comprendere come diventi insuperabile uno dei capisaldi sui quali si fonda la normativa e l'interpretazione giurisprudenziale sin qui analizzata: **l'individuazione del requisito oggettivo dell'imposta, quale condizione imprescindibile dell'esenzione dal pagamento dell'IMU.**

Tanto chiarito, è necessario porre in rilievo che nel tempo si sono susseguite varie pronunce di legittimità (*ex multis* Cass. sent. 34602/2019; sent. 34601/2019; sent. 20135/2019; ord. 757/2021) le quali, però, non hanno mai realmente affrontato la *questio iurus* oggetto del presente saggio, essendosi limitate ad analizzare solo la normativa Ici (e non Imu) nella sua versione antecedente alle modifiche apportate dall'art. 1, D.L. 93/2008 e dal DL 201/2011.

Precisamente, tutte le sentenze e le ordinanze della Cassazione che si sono susseguite negli ultimi anni si riferiscono esclusivamente all'applicazione o meno dell'art. 7, lett. i), D.lgs 546/92 che riguarda, appunto l'Ici e non l'Imu.

In breve, secondo le citate pronunce, l'art. 7 cit. non era applicabile agli IACP quando gli immobili venivano locati e non utilizzati direttamente; **si tratta, infatti, di sentenze strutturate esclusivamente sul requisito soggettivo dell'imposta e sulla strumentalità dell'immobile all'esercizio - nel medesimo - di una determinata attività da parte dell'ente: un'analisi questa che, evidentemente, non ha nulla a**

che vedere con l'esenzione prevista dal legislatore per gli alloggi sociali aventi le caratteristiche di cui al DM 22 aprile 2008.

Di contro, però, sul tema dell'esenzione Imu per gli alloggi sociali di proprietà di Arca, si stanno registrando i primi arresti della giurisprudenza di merito, tra cui si segnalano le recentissime pronunce emesse sia dalla Commissione Tributaria Regionale della Puglia, che dalla Commissione Tributaria Provinciale di Foggia.

Più nel dettaglio, si segnala:

**a.** **la sentenza della CTP di Foggia, 26 maggio 2020, n. 277**, con cui il Collegio giudicante ha accolto il ricorso proposto da “Arca Capitanata” (Agenzia Regionale per la Casa e l’abitare - già IACP di Foggia) avverso un avviso di accertamento Imu, stante il riconoscimento della classificazione di “alloggi sociali” agli immobili di proprietà dell’Agenzia ricorrente. La CTP foggiana ha così motivato: *“La Commissione ritiene meritevole di accoglimento la dedotta esenzione IMU, ex art.13 D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011 come modificato dal comma 707 Legge n.147/2013, per gli alloggi di proprietà dell’Agenzia, in quanto rientrano nella classificazione di «Alloggi sociali» di cui al comma 3, art. 10 “Edilizia residenziale sociale” del D. L. 47/2014 convertito, con modificazioni, nella legge 80/2014 in base alla quale: Si considera alloggio sociale l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall’ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato. Tale condizione è tra l’altro, l’oggetto sociale dell’Agenzia, quindi è da ritenere incontrovertibile l’associazione che gli alloggi locati dall’Agenzia, costituiscono a tutti gli effetti alloggi sociali, perciò esenti dall’Imu ...”.*

**Peraltro in maniera conforme si sono espresse la CTP di Foggia con la sentenza n. 377/2018, la CTP di Napoli con la sentenza n. 17017/2018 e ancora la CTP di Foggia con la sentenza n. 143/2021 con cui, anche in questi casi, è stata confermata l'esenzione IMU degli alloggi assegnati dagli ex IACP (comunque denominati) in quanto fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. infrastrutture 22.4.08.**

Trattasi, di fatto, di pronunce dagli effetti dirompenti che, facendo leva sul fatto che con il passare dei decenni la crisi abitativa e l’impoverimento della

popolazione, hanno visto l'edilizia popolare assumere quasi una funzione "emergenziale" (prima ridotta ai casi estremi di famiglie in povertà), ha riconosciuto che gli alloggi Arca sono esenti dall'Imu rientrando nella classificazione di "alloggi sociali".

D'altronde, consentire l'accesso agli alloggi per ridurre il disagio abitativo delle famiglie svantaggiate, è lo specifico e caratterizzante "oggetto sociale" dell'ente gestore, ma ciò nonostante questa funzione sociale è ingiustamente colpita da un trattamento fiscale penalizzante che, non applicando l'esenzione IMU (nonché TASI), finisce inevitabilmente per incidere negativamente sulle già ridotte capacità dell'ente gestore di sopperire a pressanti e indifferibili esigenze di manutenzione, efficientamento e riqualificazione degli alloggi, perpetuando così insostenibili situazioni di degrado degli alloggi e dei complessi gestiti.

Queste importanti pronunce della magistratura tributaria segnano, dunque, un punto significativo sull'iniquo trattamento fiscale che, di fatto, intralcia l'operato degli enti gestori e danneggia le aspettative degli assegnatari che attendono piani per la qualità e la vivibilità degli alloggi.

Del resto, **la CTP di Foggia**, in maniera conforme, si è espressa anche con **la sentenza n. 281, pubblicata il 27 maggio 2020 e con la sentenza n. 627 del 29 settembre 2020 con cui il Collegio di primo grado ha evidenziato che: "la differenziazione e l'individuazione delle due tipologie di alloggi rappresenta il punto centrale del presente elaborato, posto che nel caso di locazione di meri alloggi è prevista la sola detrazione Imu di € 200,00 di cui all'art. 13, co. 10 del D.L. 201/2011, mentre nelle ipotesi dei cd. alloggi sociali – di cui al DM 22/04/2008 – è specificamente prevista la totale esenzione del pagamento dell'Imu ex art, 13, co. 2, lett. b), del D.L. 201/2011"**.

**b.** Nello stesso senso, da ultimo, si è altresì espressa anche la **CTP di Bari**, con **la sentenza n. 105 del 18/01/2021**.

**Precisamente, con tale pronuncia, il Collegio barese ha accolto il ricorso proposto da ARCA PUGLIA CENTRALE, analizzando il requisito oggettivo dell'imposta, le caratteristiche degli immobili e rilevando, ancora una volta, che la differenziazione e l'individuazione**

delle due tipologie di alloggi rappresenta il punto centrale della quaestio iuris, posto che nel caso di locazione di meri alloggi è prevista la sola detrazione Imu di € 200,00 di cui all'art. 13, co. 10 del D.L. 201/2011, mentre nelle ipotesi dei cd. alloggi sociali – di cui al DM 22/04/2008 – è specificamente prevista la totale esenzione ex art, 13, co. 2, lett. b), del D.L. 201/2011.

Più nel dettaglio, la CTP di Bari ha così chiarito: *“In conclusione il giudice deve verificare se le condizioni obiettive previste per gli alloggi sociali, e cioè:*

- *l'uso residenziale dell'unità immobiliare;*
- *la locazione permanente;*
- *il ricorrere della funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale e la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato;*
- *il fatto che si tratti di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico-destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà sono riscontrabili anche per gli immobili oggetto dell'avviso impugnato.*

*Nel caso in esame nulla ha contestato il Comune sulle caratteristiche oggettive degli immobili tassati, sulle differenti strutturali e funzionali, rispetto agli alloggi sociali, con riferimento alle puntuali osservazioni dell'Arca in merito a tale qualificazione. Pertanto, in ossequio al principio della presenza dei requisiti delle unità oggetto di tassazione, assimilabili agli alloggi sociali, si accoglie il ricorso.”*

## **5 Question Time del Mef del 16 gennaio 2020 e Circolare del Mef n. 1 del 18 marzo 2020.**

Tanto premesso, occorre rilevare che quanto sin qui argomentato, da ultimo è stato confermato anche dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 16 gennaio 2020 in risposta ad un Question Time in Commissione VI Finanze (n.5-03398, On.le Osnato e altri) che sul tema della possibile parificazione legislativa tra gli alloggi ERP/IACP e quelli c.d. sociali, ha inequivocabilmente chiarito che: *“nel caso degli alloggi sociali assume rilievo determinante per l'assimilazione la corrispondenza dell'alloggio alle **caratteristiche individuate dal decreto ministeriale 22 aprile 2008 e il fatto che lo stesso sia adibito ad abitazione principale. Pertanto, si può concludere che rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione anche gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione laddove tali alloggi rientrano nella definizione di cui al decreto ministeriale appena citato**”*.

Peraltro, nello stesso senso, il Ministero dell'Economia e delle Finanze si è espresso nuovamente con la recentissima **Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020**, con cui sono stati forniti ulteriori chiarimenti particolarmente rilevanti sia in materia di applicazione dell'imposta municipale propria (Imu), ex art.1, commi da 738 a 782 della legge di bilancio 2020 (a seguito dell'abrogazione dell'imposta unica comunale e contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (Tasi), di cui era una componente) che, più in particolare, in tema di alloggi sociali.

Ebbene, sul tema, il Dipartimento delle Finanze ha confermato che l'azzeramento dell'aliquota IMU è inequivocabilmente consentito anche nelle ipotesi di alloggi sociali che rispondono alle caratteristiche del D.M. 22 aprile 2008.

Precisamente, a parere del MEF, *“... **gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione e quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministeriale appena citato.**”*

## 6 Osservazioni conclusive

In conclusione, alla luce delle osservazioni sin qui svolte sul piano teorico e a fronte dell'analisi normativa e giurisprudenziale compiuta, si rileva un evidente equivoco di fondo protrattosi negli anni, posto che ci si è sempre limitati ad un approccio poco analitico della questione, subordinato al fatto che la mera detrazione di € 200,00, specificamente prevista per gli immobili degli ex IACP - oggi ARCA, fosse di per sé ostativa al riconoscimento della eventuale esenzione dal pagamento del tributo.

In realtà, la compiuta analisi dell'evoluzione normativa, consente di ritenere che già con l'art. 1 del D.L. n. 93/2008, sia stata disposta l'esenzione del pagamento dell'ICI tanto per le unità immobiliare adibite ad abitazione principale, quanto per gli alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP, assimilando le due categorie di beni proprio in ragione del requisito oggettivo e della comune destinazione ad abitazione principale. Infatti, **così come chiarito anche dalla Corte Costituzionale con la citata Ordinanza, 18 luglio 2011, n. 214, nel periodo compreso tra il 2008 e il 31/12/2011, il Legislatore ha disposto l'equiparazione del trattamento fiscale tra IACP e persone fisiche soggetti passivi, prevedendo, si ripete, con il D.L. n. 93/2008, l'esenzione dall'ICI sia per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale che per gli IACP.**

La medesima *ratio* è rinvenibile anche nella scelta del Legislatore del 2011, che nel disciplinare l'IMU, si è concentrato nuovamente sul presupposto oggettivo e, dunque, sulla natura degli alloggi assegnati in locazione dagli ex IACP, distinguendo tra:

- esenzione qualora siano identificabili quali *alloggi sociali*, aventi le caratteristiche richiamate dal D.M. 22 aprile 2008 (ex art. 13 cit., co.2, lett. b);
- e detrazione, laddove, siano dei meri alloggi privi delle caratteristiche richiamate dal D.M. 22 aprile 2008 (ex art. 13 cit., co. 10).

Stesso dicasi per quanto disciplinato con la Legge di Bilancio 2020 (L.160/2019), che nel ridefinire i contorni dell'Imu:

- con il co. 749 dell'art. 1 ha stabilito che dall'imposta dovuta per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli Enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati, *«aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del*

*decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616» debbano essere detratte, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00;*

- con il co.741 dell'art. 1, alla lettera c), n. 3) – ricalcando la norma già prevista per l'IMU dall'articolo 13, comma 2, lettera b), del decreto-legge n. 201/2011 – ha stabilito che sono, altresì, considerate abitazioni principali «*i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale*».

In definitiva, con particolare riferimento allo status fiscale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ARCA, si rinviene una coerenza normativa tale da ritenere **che lo specifico riconoscimento della detrazione di € 200,00 per gli immobili assegnati in locazione** (disposta in tema di Ici dal D.lgs 546/92 art. 8 e in tema di Imu dall'art. 13 cit., co. 10), **non infici in alcun modo la possibilità di usufruire alternativamente dell'esenzione dal pagamento del tributo, nelle ipotesi in cui gli immobili destinati alla locazione abbiano le caratteristiche di alloggi sociali.**

Tanto, alla luce del fatto che, ai sensi dell'art. 13, co.2, lett. b) cit., nel concetto di *abitazione principale* vanno ricompresi anche gli immobili regolarmente destinati alla locazione e di proprietà di ARCA, aventi specificamente e imprescindibilmente, le caratteristiche di alloggi sociali di cui al DM 22 aprile 2008.

Di fatto, è divenuto insuperabile uno dei capisaldi sui quali si fonda tutta la normativa e l'interpretazione giurisprudenziale sin qui analizzata, vale a dire l'individuazione del requisito oggettivo dell'imposta, quale condizione imprescindibile dell'esenzione dal pagamento dell'IMU.

È, pertanto, evidente che, ai fini dell'esenzione, le caratteristiche dell'alloggio (e il requisito oggettivo) dovranno, di volta in volta, essere analiticamente vagliate e analizzate per mezzo di una perizia tecnica, a cui spetterà il compito di stabilire se gli alloggi di proprietà di ARCA concessi in locazione, abbiano o meno le caratteristiche di cui al Decreto Ministeriale 22 aprile 2008.

Lecce, 1 Giugno 2021

Avv. *Maurizio Villani*  
Avv. *Federica Attanasi*

---

**STUDIO LEGALE  
TRIBUTARIO VILLANI**

---